



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Vår saksbehandler
Marte Hakavik Braarud

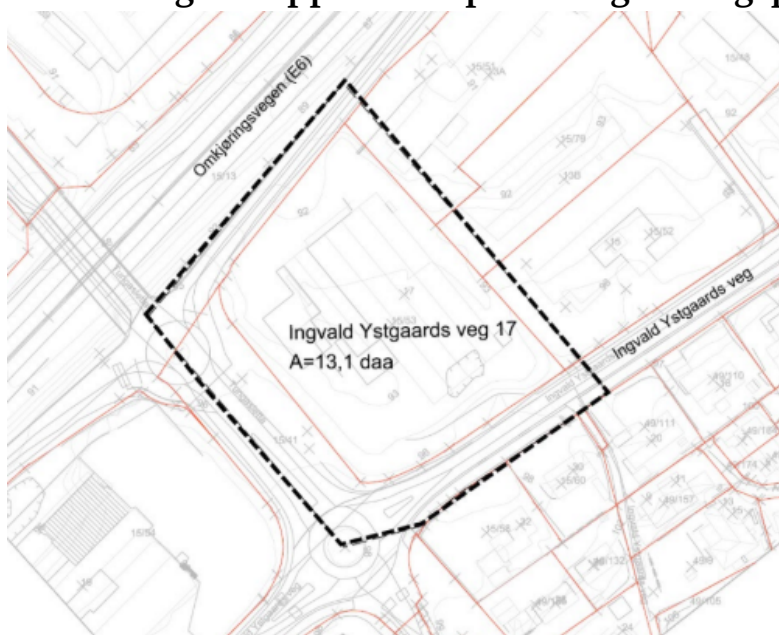
Vår ref.
2025/2491
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
«REF»

Dato
07.07.2025

Tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte - Detaljregulering for Ingvald Ystgaards veg 17

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid



Figur 1: kartutsnitt med planavgrensning



Figur 3: 3D illustrasjon som viser foreslått bebyggelse sett fra Ingvald Ystgaards veg

Er planinitiativet i tråd med overordnet plan?

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til næringsbebyggelse, der retningslinjene åpner for å etablere kontor for arbeidsintensive virksomheter med få besøkende fra andre etasje og opp. Bakkeplan skal beholdes næringsformål. Området ligger også innenfor bestemmelsesområde for Tunga fengsel, som krever at ny bebyggelse ikke får innsyn til fengselets luftegård.

Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

- Foreslått bruk av næringsareal på Tunga til næringsvirksomheter i flere etasjer, og kontorer for få besøkende tilknyttet næringene.
- God arealutnyttelse av området.
- Utbedring av adkomst til eiendommen.
- Høy arkitektonisk kvalitet.
- Krav til opparbeidelse av sykkelveg med fortau langs Ingvald Ystgaards veg.

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

- Utforming/plassering av bebyggelsen.
- Byplankontoret mener det er skissert for mange parkeringsplasser

Vurdering om krav til konsekvensutredning

Etter forskrift om konsekvensutredning § 6 b og vedlegg I punkt 24, utløser næringsbygg over 15 000 m² BRA krav om planprogram og konsekvensutredning (KU). Planforslaget er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning og planprogram, da foreslått bebyggelse ligger på 14 900 m² næring og kontor.

I oppstartsmøtet oppfordret byplankontoret forslagsstiller om å vurdere å gå veien om planprogram likevel, ettersom at planlagt bebyggelse er nært grensen for hva som utløser kravet om planprogram. Forslagsstiller har bevisst holdt seg under kravet om planprogram, og ønsker ikke å åpne for høyere arealutnyttelse i planområdet.

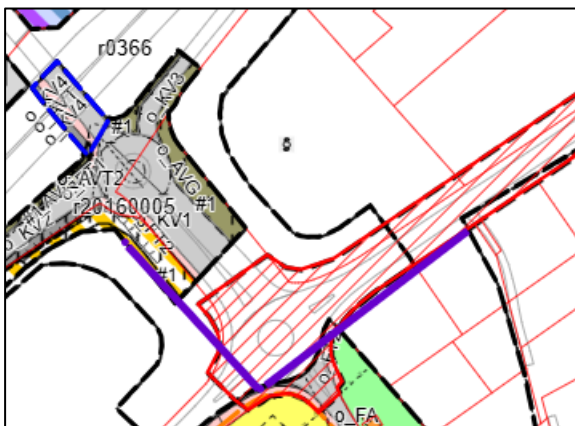
Råd for videreutvikling av planinitiativet

Avgrensning av planområdet og varsel om opphevelse av underliggende planer

Trondheim kommune er i gang med prosess med opphevelse av eldre reguleringsplaner.

Ved varsel om oppstart ber byplankontoret om at det samtidig varsles at underliggende deler av planene R0366, R1049 og R20160005 blir opphevet.

Byplankontoret ber også om at forslagsstiller utvider planområdet (vist med lilla avmerking i figuren under) slik at det unngås at en flik av underliggende plan R0366 blir fortsatt blir gjeldende.



Plangrep og forhold til KPA

Byplankontoret stiller seg positiv til planene om økt utnyttelse av næringsområdet, spesielt at det forbeholdes til virksomheter som ligner de som allerede er etablert på Tunga. For byplankontoret er Tunga et svært viktig næringsområde som må ivaretas og videreutvikles. Dette for å sikre at området forblir et velfungerende næringsområde også i fremtiden, og at det fortsatt drar nytte av en sentral beliggenhet i kommunen og nærheten til omkjøringsveien.

Det fremgår av planinitiativet at hensikten med planen er å følge opp kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA). I tillegg til tradisjonell næring som det åpnes for i KPA, åpnes det også for vurdering av arbeidsplassintensive virksomheter med få besøkende, som kontor, men da fra andre etasje og oppover. Det er vesentlig at etasjene på bakkeplan og under dette nivået utelukkende forbeholdes næringsformål i tråd med definisjonen som krever bakkeplan og kjøreadkomst. Bestemmelsene i planforslaget må sikre at funksjoner som ikke trenger å ligge i første etasje, som kontorer og kantiner, plasseres fra andre etasje og opp.

I tillegg åpner KPA for vurdering av etablering av forretninger med plasskrevende varehandel, typisk større varer som trelast, biler, båter og hageutstyr. Forretninger med utsalg rettet mot proffmarkedet inngår i næringsformålet.

Byplankontoret understreker at kontorlokalene ikke bør være ordinære kontorlokaler tilgjengelig for hvem som helst, men heller være tilknyttet næringsvirksomheter og arealkrevende bedrifter som er etablert på Tunga i dag. Dette er på grunn av at etablering av kontorer på Tunga ikke er i tråd med prinsippet om "rett virksomhet på rett sted", som skal ligge til grunn for lokalisering av virksomheter, jf § 18 i KPA. Dette prinsippet bygger på ABC-prinsippet, som vektlegger ansattes og besøkendes muligheter til å gå, sykle eller bruke kollektivtransport. Målet er en bystruktur med kortest mulig reiseavstand og effektiv næringstransport. Det vil være uheldig å legge til rette for funksjoner som kan utarme Tungas posisjon som næringsområde, spesielt hvis kontorlokaler som kunne vært plassert andre steder i kommunen, som i «kunnskapsaksen» mellom Tempe og Midtbyen/Nyhavna, etableres her.

Arealutnyttelsen må sikres med minimum og maksimal BRA. Det må legges vekt på overgangen mellom planområdets tomter og naboeiendommene. Det bør legges til rette for sambruk av infrastruktur, som innkjøring, manøvreringsareal og felles bruk av gårds plass, både innenfor og eventuelt utenfor planområdet. Som beskrevet i oppstartsmøtet, ber Byplankontoret om at det sees på mulighet for å snu foreslått bygg og utearealer, slik at porter og manøvreringsareal som nå er tegnet mot Tungavegen plasseres mot nord, og at bygget trekkes nærmere Tungavegen. Bakgrunnen for dette er å se om dette kan muliggjøre deling av arealer og effektivisering. Ut fra de tegningene som foreligger nå, mener Byplankontoret at det kan være positivt for det visuelle uttrykket i området å trekke bygningene nærmere veinettet, og plassere porter og manøvreringsareal på "baksiden". I oppstartsmøtet viste forslagsstiller til at en slik løsning vil medføre høye støttemurer, og at foreløpig forslag til prosjekt er utformet med tanke på terrenghelning fra Ingvald Ystgaards veg mot E6, og tilgrensende eiendommer i nord. Byplankontoret ønsker likevel at det sees på denne løsningen.

Byplankontoret ønsker at bestemmelsene skal stille klare kvalitetskrav til materialvalg og utforming av bebyggelsen. Det er en bekymring for at næringsarealer ofte fremstår som grå, monotone og lite innbydende. For å skape et hyggeligere og tryggere arbeidssted er det viktig å vektlegge utforming av bebyggelsen, utearealer for ansatte, trygg adkomst for myke trafikanter og god tilknytning til omkringliggende områder. Dette understøttes av prinsippene fra arkitekturstrategien (punkt 2.4), som sier at steder skal planlegges og utformes slik at de oppleves som helhetlige og stimulerende med harmonisk form og størrelse.

Videre må det i bestemmelsene sikres at arealer foran innganger for ansatte og publikum, samt viktige gangarealer, tilrettelegges for myke trafikanter og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer. I ytterkant av næringsområdene, mot samferdselsanlegg og boliger, skal det etableres visuell skjerming med bruk av vegetasjon, j.f. KPA § 24.4.2 Utnyttelse og utforming for næringsbebyggelse. Dette gjelder også mot E6.

Byplankontoret anbefaler at området reguleres til næringsformål (1300) med bestemmelser som sikrer både andel og type kontor- og næringsarealer.

For utenom dette må planforslaget ivareta hensynet til Tunga Fengsel, der det ikke er tillatt bygninger som gir innsyn til fengselets luftegård, jf § 32.9 i KPA.

Planavgrensning og krav til sykkelveg med fortau

I pågående planarbeid for Detaljregulering for Ingvald Ystgaards veg 7A, 7B, 9 og 11, og del av Ingvald Ystgaards veg, er det stilt krav fra kommunen at det skal reguleres et sammenhengende tilbud for myke trafikanter langs Ingvald Ystgaards veg, fra rundkjøringen i krysset Tungavegen/Ingvald Ystgaards veg og nordover til krysset Ingvald Ystgaards veg/Nermarka. I planarbeidet skal det utredes på hvilken side av Ingvald Ystgaards veg ulike tiltak skal etableres på.

Bakgrunnen for dette er at Ingvald Ystgaards veg er markert som strekning for hovedsykkelrute i Trondheim kommunes sykkelstrategi. Langs Ingvald Ystgaards veg skal det være plass til sykkelveg med fortau, grøntrabatt med trær, fortau på motsatt side av vegen fra sykkelveien, snøopplag, kollektivholdeplasser, kjøreveg og midlertidige rigg- og anleggsområder.

Regulering av sykkelveg med fortau skal gjøres i tråd med [formingsveileder for hovedsykkelruter i Trondheim](#). På motsatt side skal det reguleres et enkelt fortau (2,5 meter). Det er viktig at det er tilbud for myke trafikanter på begge sider av vegen.

Det er viktig at det legges opp til et gatemiljø med grønne verdier i Ingvald Ystgaards veg. Derfor er det viktig at det reguleres arealer til trær og annen vegetasjon, i rabatter og sidearealer langs vegen, og at dette sikres i bestemmelsene. Det er figur 26 i formingsveilederen for hovedsykkelruter som skal legges til grunn for gatetversnittet.

Selv om utredningskravet er stilt til påstartet detaljplan lengre nord, ønsker Byplankontoret å tydeliggjøre hva tiltakene langs Ingvald Ystgaards veg innebærer, både når det gjelder arealbeslag og for framtidige rekkefølgekrav. Det er avgjørende for detaljplan for Ingvald Ystgaards veg 17, hvilken løsning som reguleres i detaljplan for Ingvald Ystgaards veg 7A, 7B, 9 og 11. Planforslaget for Ingvald Ystgaards veg 17 bør derfor utarbeides etter at løsning for sykkelveg med fortau er landet. Eventuelt må det påregnes de samme kravene til utredning av dette i denne planen. Byplankontoret oppfordrer til å ta kontakt med forslagsstiller for Ingvald Ystgaards veg 7A, 7B, 9 og 11 for å sikre forutsigbarhet og god framdrift for begge planforslagene.



Figur 26. Sykkelveg med fortau med bred rabatt og plass til trær.

Hvilken side av Ingvald Ystgaards veg sykkelveg med fortau, og fortau på motsatt side av vegen, skal etableres på har betydning for planarbeid for Ingvald Ystgaards veg 17. Endelig regulering av disse tiltakene må inkluderes og hensyntas i forslaget. Det må innarbeides rekkefølgekrav til opparbeidelse av tiltak knyttet til Ingvald Ystgaards veg med fortau, sykkelveg og kollektivholdeplasser i denne planen.

Det ble enighet i oppstartsmøtet om at arealene mot boligene sørøst for Ingvald Ystgaards veg bør berøres i så liten grad som mulig for å unngå uønsket konflikt, og at forslagsstiller skal varsle de samme arealene som for detaljplan for Ingvald Ystgaards veg 7A, 7B, 9 og 11.

Trafikk, mobilitet og parkering

Med bakgrunn i at det er foreslått kontorvirksomhet må konsekvensene for transport grundig kartlegges i planforslaget. Dette inkluderer reisetider og valg av transportmidler for ansatte. Et sentralt mål er å redusere behovet for privatbilisme og ansattparkering. I tråd med dette mener Byplankontoret det er vesentlig at areal for parkering holdes lavt for at ansatte i kontor- og forretningsvirksomheter skal komme til området via kollektivtransport, gange eller sykkel. I innsendte illustrasjoner kan det se ut til at det er tenkt å anlegge parkering i to plan, noe som indikerer at det kan bli uforholdsmessig mye parkering her. Forslag til antall parkeringsplasser skal være i tråd med KPA, og forslaget må begrunnes godt i planforslaget.

Det skal sikres god framkommelighet for næringstransport i områder for næringsbebyggelse. I tråd med bestemmelse § 13.4 i KPA skal det lages en mobilitetsutredning for detaljplanen. I denne skal det redegjøres for hvordan planen bidrar til at flere går, sykler og reiser kollektivt. Nødvendige tiltak som kommer fram av utredningen skal sikres i detaljplanen. Byplankontoret ønsker at tema angitt i retningslinje for § 13.4 inngår i utredningen, med særlig fokus på forventet transportbehov, mulighetene for samlokalisering av parkeringstilbud med omkringliggende bedrifter/områder, løsninger for renovasjon og varelevering, og vurdering av lokaliseringen ut fra prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

Nullvekstmålet for personbiltransporten må svares ut, i tråd med byvekstavtalen med Trondheimsområdet, datert 06.09.2023. Målet med avtalen er at all vekst i persontransporten skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport, og det er viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå målet. Konsekvensene for det øvrige veinettet i området må belyses.

Teknisk infrastruktur

Overordnet VA-plan skal utarbeides jf. Trondheim kommunes VA-norm vedlegg 13. Se vedlagt faglig tilbakemelding fra kommunalteknikk VA for krav og råd til planforslaget.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn. Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

Det må komme fram av planforslaget hvordan dagens tilgang på strøm er, og hvilket behov framtidig bebyggelse kan få. Inkludert behovet for lade- og fylleinfrastruktur.

Forurensning

Det er grunn til å tro at det kan være forurensing i grunnen, på grunn av at området er brukt til industriformål. Dette må omtales i planbeskrivelsen og bestemmelsene må sikre riktig håndtering av dette, se innspill fra klima- og miljøenheten.

Naturmangfold

Det er flere mellomstore til store trær inntil E6. Større trær er viktige levesteder for insekter og fugler. I planbeskrivelsen må det redegjøres for disse trærne, om hvorvidt de vil bli påvirket av planlagt utbygging, jf. nml § 8. Hvis trærne planlegges bevart, bør de sikres i bestemmelsene og på plankartet.

Klimatilpasning og klimagassberegning

Mål for utslipp av klimagasser skal angis i planens formålsbestemmelser, i tråd med KPA § 15.1. Forventende klimakonsekvenser som følge av reguleringsplanen skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger i tråd med KPA § 15.2. Beregningene skal være tilpasset tiltakets målsetting og omfang. Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune skal benyttes og legges til grunn ved valg av løsninger. Veilederen utdyper også arealdelen bestemmelser om krav til klimamål og dokumentasjon.

Planforslaget må grundig beskrive hvilke virkninger klimaendringene kan få for planområdet, og hvordan området kan tilpasses et våtere klima. Byplankontoret legger vekt på at naturbaserte løsninger for overvannshåndtering bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, i tråd med statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Det vises også til gjeldende KPA-bestemmelse § 12.1, som sier at "Planforslag og søknad om tiltak skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveger i tre trinn i tråd med Trondheim kommunes VA-norm og sanitærreglement.» Det er positivt at det legges opp til et grønt belte med vegetasjon rundt bygget, og Byplankontoret understreker viktigheten av at dette grønne beltet sikres i bestemmelsene. Norm for blågrønn faktor gjelder for alle reguleringsplaner, og Byplankontoret

mener at de grønne verdiene i planområdet bør styrkes betydelig, se § 12.2 i KPA. Eksisterende og fremtidige blågrønne strukturer skal beskrives i planforslaget.

Stedsanalyse

Det er sendt inn stedsanalyse jf. KPA § 8.1. Byplankontoret har gitt tilbakemelding om at vi savner at analysen får frem mer av mobilitet, forbindelser, kjøremønster, koblinger til tilgrensende områder og hensynet til omkringliggende bebyggelse.

Vi ber om at det utarbeides en ny analyse før det varsles oppstart av planarbeidet og at Sandnes kommune sin veileder benyttes

<https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/reguleringsplaner/blokker/stedsanalyse/veileder-for-stedsanalyse.pdf>

Byplankontoret anbefaler at stedsanalyser utarbeides tidlig i planprosessen som grunnlag for valg av plangrep og prosjekt.

Tilbakemelding fra internt samråd

Tilbakemelding fra internt samråd

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet der og har fått tilbakemeldinger derfra. De er vedlagt i et eget skjema. Krav som stilles fra ulike fagområder må følges opp i planforslaget, faglige råd bør også vurderes og omtales. Byplankontoret gjengir ikke alle opplysningene i dette brevet, ettersom de ligger i eget vedlegg.

Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Vi har som mål å ha en effektiv planprosess og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Planforslag som sendes inn som komplett kan ikke påregnes endret eller supplert underveis i saksbehandlingen hos byplankontoret, da dette vil forsinke saksbehandlingen og kunne medføre brudd på frister.

Avtale om foreløpig framdrift

Fremdrift mot innsending av komplett plan skal avtales nærmere etter hvert.

Viktige milepæler er:

- Varling av oppstart av planarbeid.
- Arbeidsmøter – ved behov
- Send inn utkast til kart- og bestemmelser – Senest to uker før kart- og bestemmelsesmøte
- Kart- og bestemmelsesmøte, gjennomgang før innsending av komplett planforslag – Senest to uker før planen sendes inn komplett

- Komplette planforslag sendes inn – Etter avtale
- Førstegangsbehandling (frist 12 uker)
- Høring 6 uker (minimum)
- Merknadsmøte
- Andregangsbehandling

I det første arbeidsmøtet bør vi forsøke å i alle fall skissemessig fylle inn datoer bak disse milepælene, slik at vi kan bli enig om en rask framdrift.

Det er enighet om at kart- og bestemmelsesmøte skal gjennomføres før komplett planforslag sendes inn. For å bidra til en effektiv planprosess bør forslagstillere følge med på postlista og svare opp merknader fortløpende.

Krav til komplett planmateriale

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- Urban flom/overvann og ekstremnedbør
 - Ras og skred
 - Støy og støv
 - Svikt i vannforsyning
 - Økt trafikk og trafiksikkerhet (også i forbindelse med anleggsgjennomføringen)
- Gjennomføring og byggeprosess

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

Vi ber særlig om at illustrasjoner og snitt viser forholdet til nabobebyggelsen på andre siden av Ingvald ystgaards veg og forholdet til tilgrensende næringsbebyggelsen på en tydelig måte. Det vil også være positivt at snittene inkluderer planlagte volumer i påstartet detaljplan for Ingvald Ystgaards veg 7A, 7B, 9 og 11.

Behandlingsfrist

Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i *Utfylt liste med krav til komplett materiale* vedlagt. Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Dere må varsle saksbehandler og partner senest tre uker før dere sender inn komplett

planforslag, slik at vi får satt av tilstrekkelig tid til å gå gjennom materialet raskt når det kommer.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen

Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjefbyplansjef

Marte Hakavik Braarud
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- Planinitiativ
- Planomriss på kart i målestokk 1:5000
- Adresseliste for samrådsparter
- Utfylt liste med krav til komplett materiale
- Matrise fra internt samråd
- Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi:

- Ingvald Ystgaards veg 17 AS
- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag